

MARTA ORDÁS ALONSO

TÍTULO XII  
**Los contratos de financiación**

**CAPÍTULO I**  
**Del préstamo de dinero**

Artículo 5121-1. *Concepto.*

Por el contrato de préstamo el prestamista se obliga a entregar al prestatario una determinada suma monetaria, para que éste le devuelva, dentro del plazo pactado, la cantidad recibida, incrementada en su caso con el correspondiente interés.

Artículo 5121-2. *Obligaciones del prestamista.*

El prestamista está obligado a poner a disposición del prestatario la suma monetaria objeto del préstamo en el tiempo, forma y condiciones convenidas. Salvo pacto en contrario, la entrega del capital se llevará a cabo en el domicilio del prestamista.

Artículo 5121-3. *Obligaciones del prestatario.*

El prestatario está obligado a devolver la suma recibida en el tiempo, lugar y condiciones convenidos. También ha de satisfacer el correspondiente interés y las comisiones si estas últimas hubieran sido estipuladas.

Artículo 5121-4. *La devolución de la suma prestada.*

1. La obligación de devolución nace cuando el prestamista entrega o pone a disposición del prestatario la suma monetaria convenida, pero no será exigible hasta que llegue el plazo fijado, salvo que concurriese alguna de las circunstancias que anticipan su vencimiento.
2. Podrá fragmentarse la restitución del préstamo en función de los vencimientos temporales que las partes convengan.

Artículo 5121-5. *El interés del préstamo.*

1. Salvo estipulación en contrario, el capital prestado produce interés.
2. Podrán pactarse los intereses del préstamo sin más limitaciones que las derivadas de las normas protectoras de los consumidores y usuarios y la prohibición de los préstamos usurarios.
3. A no ser que las partes hayan estipulado una fecha posterior, el interés comienza a devengarse desde el momento en que se produce la entrega o puesta a disposición del capital al prestatario. Su pago será exigible cuando expire el plazo fijado al efecto o cuando venza, total o parcialmente, la obligación de restitución.
4. Salvo pacto, la aplicación del tipo de interés sobre la suma adeudada irá referida a periodos anuales, sin perjuicio de que, en todo caso, se haya de dejar constancia de su coste efectivo anual.
5. Cuando nada se hubiese pactado sobre la retribución del préstamo, se aplicará la menor de las cuantías siguientes: el interés legal del dinero establecido en la Ley de Presupuestos Generales del Estado o la media del

tipo nominal de interés practicado por las entidades de crédito en el semestre precedente publicado en el Boletín Oficial del Estado por el Ministerio de Economía y Competitividad tomando como base los datos suministrados por el Banco de España.

Artículo 5121-6. *El interés variable.*

1. En el caso de préstamos concedidos a tipo de interés variable, los prestamistas únicamente podrán utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se hayan calculado a coste de mercado y no sean susceptibles de influencia por el propio prestamista en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otros prestamistas.

b) Y que los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

2. El prestamista informará al prestatario de toda modificación del tipo deudor antes de que el cambio entre en vigor. No obstante, en el contrato de préstamo las partes podrán acordar que dicha información se proporcione al prestatario de forma periódica en los casos en que la modificación en el tipo deudor se deba a una modificación de un tipo de referencia oficial, siempre y cuando el nuevo tipo de referencia sea publicado oficialmente por el Ministerio de Economía y Competitividad.

Artículo 5121-7. *Las comisiones.*

1. No se deberán comisiones sino cuando expresamente se hubieran pactado.

2. Las comisiones deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. En ningún caso podrán cargarse comisiones por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el prestatario.

3. Respetando lo establecido en el apartado anterior, el prestamista establecerá libremente sus tarifas de comisiones sin otras limitaciones que las derivadas de la regulación de los contratos usurarios, del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas y de la legislación específica del sector crediticio.

4. No obstante lo establecido en el apartado 3 de este artículo:

a) En los préstamos o créditos hipotecarios será de aplicación lo dispuesto en materia de compensación por amortización anticipada y comisión por riesgo del tipo de interés por la legislación específica reguladora del mercado hipotecario.

b) La comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo o crédito u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo o crédito. En el caso de préstamos o créditos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo o crédito.

Artículo 5121-8. *La publicidad y las comunicaciones comerciales.*

1. En la publicidad y comunicaciones comerciales de las empresas y en los anuncios y ofertas exhibidos en sus establecimientos abiertos al público en los que se ofrezcan préstamos, siempre que se haga referencia a su importe o se indique el tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del

préstamo, las empresas deberán mencionar también la tasa anual equivalente, mediante un ejemplo representativo.

2. En el caso de que la comunicación comercial se refiera a la agrupación de distintos préstamos en uno solo, deberá facilitarse información de forma clara, concisa y destacada de cualquier tipo de gastos relacionados con la citada agrupación. Se prohíbe hacer referencia a la reducción de la cuota mensual a pagar, sin mencionar de forma expresa el aumento del capital pendiente y el plazo de pago del nuevo préstamo o crédito.

*Artículo 5121-9. La mora del prestatario.*

El prestatario que se retrasara en el cumplimiento de su obligación incurrirá en mora sin necesidad de que el acreedor le exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de la misma.

*Artículo 5121-10. El préstamo participativo.*

1. Por convenio expreso de las partes podrá establecerse que la retribución del prestamista consista, en todo o en parte, en un porcentaje del beneficio que obtenga el prestatario en la actividad para la que se destinen los fondos prestados, o de su volumen de negocio, o en un margen del aumento de valor que experimente el patrimonio de éste, en un determinado plazo. Además, podrán acordar un interés fijo con independencia de la evolución de la actividad.

2. Las partes contratantes podrán acordar una cláusula penalizadora para el caso de amortización anticipada. En todo caso, el prestatario sólo podrá amortizar anticipadamente el préstamo participativo si dicha amortización se compensa con una ampliación de igual cuantía de sus fondos propios y siempre que éste no provenga de la actualización de activos.

## CAPÍTULO II

### **Del préstamo de otros bienes fungibles**

*Artículo 5122-1. Régimen jurídico.*

El préstamo de bienes fungibles distintos del dinero, en todo lo no previsto en este Capítulo y en tanto sea compatible con su naturaleza, se regirá por las normas previstas para el préstamo de dinero.

*Artículo 5122-2. Obligación de devolución.*

1. En los préstamos de títulos, valores, mercaderías o cualquier otra cosa fungible deberá el prestatario devolver, a falta de pacto, otro tanto de la misma especie, calidad y características que los entregados, o sus equivalentes, si aquellos se hubiesen extinguido.

2. Si además de la concreta especie pactada, se hubiese extinguido su equivalente, cumplirá el prestatario devolviendo en metálico el valor que tendrían los bienes prestados al tiempo en que hubiese de hacerse la restitución.

*Artículo 5122-3. Retribución.*

1. La retribución del prestamista podrá consistir en el aumento de los bienes que hubieren de devolverse, en el porcentaje convenido, o en una suma, fija o variable, determinada en función del valor de los bienes objeto del préstamo.

2. Si los bienes prestados consistiesen en valores o efectos que produjesen una determinada rentabilidad, la retribución podrá establecerse en los réditos o dividendos que produzcan, a los que podrá añadirse el margen que se fije contractualmente.

### CAPÍTULO III De la apertura de crédito

#### Artículo 5123-1. *Concepto.*

Por el contrato de apertura de crédito una de las partes, acreditante, se obliga, dentro de los límites de cantidad y tiempo pactados, a poner a disposición de la otra parte, acreditado, una suma o sumas monetarias, o a efectuar las prestaciones previstas en el contrato que le permitan obtenerlo, a cambio de una retribución.

#### Artículo 5123-2. *Régimen jurídico.*

La apertura de crédito, en todo lo no previsto en este Capítulo y en tanto sea compatible con su naturaleza, se regirá por las normas reguladoras del préstamo de dinero.

#### Artículo 5123-3. *Clases.*

1. La apertura de crédito simple concede al acreditado el derecho de disponer o utilizar el crédito dinerario una sola vez, mediante una o varias disposiciones, hasta el límite concedido y por el plazo convenido.
2. La apertura de crédito en cuenta corriente concede al acreditado, durante la vigencia del contrato, no solo la facultad de realizar uno o varios actos de disposición, sino también la de realizar reintegros o reembolsos de dinero, de forma que pueda volver a utilizar y disponer varias veces del crédito concedido, dentro de los límites y plazos fijados en el contrato.

#### Artículo 5123-4. *Obligaciones del acreditado.*

El acreditado está obligado a satisfacer al acreditante la contraprestación convenida por intereses, comisiones y gastos, en el tiempo y forma pactados en el contrato, así como a devolverle la suma total dispuesta del crédito concedido al final del período convenido.

#### Artículo 5123-5. *Facultades del acreditante.*

1. Durante la vigencia del contrato, el acreditante tendrá la facultad de adeudar en la cuenta de crédito las retribuciones convenidas, aunque se exceda del límite de crédito pactado.
2. Al término del contrato, la cantidad exigible será el saldo que arroje la cuenta de crédito, no sólo por la cantidad dispuesta dentro del límite máximo del crédito, sino también por la cantidad que, incluso excediendo de aquél, tuviera su origen en la retribución del propio crédito.

### CAPÍTULO IV De la financiación a consumidores (no incorporada al Libro Quinto del Código Civil)

## SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES COMUNES A LAS DOS SECCIONES SIGUIENTES

### Artículo 5124-1. *Nociones.*

A los efectos de este Capítulo las definiciones fundamentales, incluidas las consumidor, prestamista, intermediario de crédito, préstamo puente, prácticas de venta vinculada, prácticas de venta combinada, coste total del crédito, tasa anual equivalente, etc. serán las contenidas en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo así como en la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

### Artículo 5124-2. *Carácter imperativo de las normas.*

La renuncia a los derechos reconocidos por este Capítulo a los consumidores y los actos contrarios al mismo son nulos.

### Artículo 5124-3. *Requisitos de la información.*

1. La información que con arreglo a este Capítulo se ha de proporcionar al consumidor, ya sea con carácter previo al contrato, durante su vigencia o para su extinción, constará en papel o en cualquier otro soporte duradero.
2. La información suministrada a los consumidores de conformidad con los requisitos previstos en este Capítulo tendrá carácter gratuito.
3. El incumplimiento de los requisitos relativos a la información previa y al suministro de la misma que se establecen en los artículos 5124-14, 5124-15, 5124-32 y 5124-33, dará lugar a la anulabilidad del contrato.

### Artículo 5124-4. *Asistencia al consumidor previa al contrato.*

1. Los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito facilitarán al consumidor explicaciones adecuadas de forma individualizada sobre el contrato o los contratos de crédito que se ofrecen, y sobre todo posible servicio o servicios accesorios, al objeto de que el consumidor pueda calibrar si dichos contratos y servicios accesorios se adaptan a sus necesidades y a su situación financiera.
2. La explicación incluirá, si procede, lo siguiente:
  - a) la información precontractual que ha de facilitarse con arreglo a este Capítulo;
  - b) las características principales de los productos propuestos;
  - c) los efectos específicos que los productos propuestos pueden tener en el consumidor, incluidas las consecuencias que se producirían si este incurriera en impago, y, cuando los servicios accesorios estén combinados con un contrato de crédito, si cada componente del paquete puede rescindirse por separado y las implicaciones que ello tendría para el consumidor.

### Artículo 5124-5. *Información sobre el tipo deudor.*

1. El prestamista informará al consumidor de toda modificación del tipo deudor antes de que el cambio entre en vigor. La información detallará el importe de los pagos tras la entrada en vigor del nuevo tipo deudor, y, si cambiara el número o la frecuencia de los pagos, los correspondientes detalles.

2. No obstante, en el contrato de crédito las partes podrán acordar que la información indicada en el apartado 1 se proporcione al consumidor de forma periódica en los casos en que la modificación en el tipo deudor se deba a una modificación de un tipo de referencia, siempre y cuando el nuevo tipo de referencia sea publicado oficialmente por el Ministerio de Economía y Competitividad o por el Banco de España y la información al respecto esté disponible también en los locales del prestamista.

3. Cuando los cambios del tipo deudor se determinen mediante subasta en los mercados de capital y, por consiguiente, el prestamista no pueda informar al consumidor del cambio antes de que le sea aplicable, el prestamista informará por escrito al consumidor, con la debida antelación a la subasta, sobre el siguiente procedimiento y le indicará la forma en que ello podría afectar al tipo deudor.

#### Artículo 5124-6. *Modificación del coste total del crédito.*

1. El coste total del crédito no podrá ser modificado en perjuicio del consumidor, a no ser que esté previsto en acuerdo de las partes formalizado por escrito. Estas modificaciones deberán ajustarse a lo establecido en los apartados siguientes.

2. La variación del coste del crédito se deberá ajustar, al alza o a la baja, a la de un índice de referencia objetivo, claro, accesible y verificable.

3. En el acuerdo formalizado por las partes se contendrán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los derechos que contractualmente correspondan a las partes en orden a la modificación del coste total del crédito inicialmente pactado y el procedimiento a que ésta deba ajustarse.

b) El diferencial que se aplicará, en su caso, al índice de referencia utilizado para determinar el nuevo coste.

c) La identificación del índice utilizado o, en su defecto, una definición clara del mismo y del procedimiento para su cálculo. Los datos que sirvan de base al índice deberán ser agregados de acuerdo con un procedimiento objetivo.

4. Las modificaciones en el coste total del crédito distintas de las contempladas en el artículo 5124-5 deberán ser notificadas por el prestamista al consumidor de forma individualizada. Esa notificación, que deberá efectuarse con la debida antelación, incluirá el cómputo detallado, según el procedimiento de cálculo acordado, que da lugar a esa modificación, e indicará el procedimiento que el consumidor podrá utilizar para reclamar ante el prestamista en caso de que discrepe del cálculo efectuado.

#### Artículo 5124-7. *Tasa anual equivalente.*

La tasa anual equivalente, que iguala sobre una base anual el valor actual de todos los compromisos existentes o futuros asumidos por el prestamista y por el consumidor, se calculará:

1º. En los contratos regulados por la Sección 2ª de este Capítulo de acuerdo con lo establecido en el art. 32 y con la fórmula matemática que figura en la parte I del anexo I de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

2º. En los contratos regulados por la Sección 3ª de este Capítulo de acuerdo con lo establecido en el art. 17 y con la fórmula matemática que figura en el Anexo I de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de

4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

*Artículo 5124-8. Reembolso anticipado.*

1. El consumidor podrá liquidar anticipadamente, de forma total o parcial y en cualquier momento, las obligaciones derivadas del contrato de crédito. En tal caso, tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito que comprenda los intereses y costes, incluso si éstos hubieran sido ya pagados, correspondientes a la duración del contrato que quede por transcurrir.

2. En caso de reembolso anticipado del crédito, el prestamista tendrá derecho a una compensación justa y justificada objetivamente por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito. Dicha compensación no podrá ser superior al importe fijado en los artículos 5124-25 y 5124-38.

3. No podrá reclamarse compensación alguna por reembolso anticipado:

a) Si el reembolso se ha efectuado en cumplimiento de un contrato de seguro destinado a garantizar el reembolso del crédito.

b) En caso de posibilidad de descubierto.

c) Si el reembolso anticipado se produce dentro de un período para el que no se haya fijado el tipo de interés deudor.

4. Si el prestamista demuestra la existencia de pérdidas producidas de forma directa como consecuencia del reembolso anticipado del crédito, podrá reclamar excepcionalmente una compensación en los términos indicados en los artículos 5124-25 y 5124-38.

5. Ninguna compensación excederá del importe del interés que el consumidor habría pagado durante el período de tiempo comprendido entre el reembolso anticipado y la fecha pactada de finalización del contrato de crédito.

6. Cuando un consumidor desee liquidar las obligaciones derivadas de un contrato de crédito antes de la fecha de expiración de este, el prestamista, una vez recibida la solicitud, le facilitará sin demora, la información necesaria para la evaluación de esta opción. En dicha información se cuantificarán, como mínimo, las consecuencias que tiene para el consumidor la liquidación de sus obligaciones antes de la expiración del contrato de crédito, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan manejado. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

*Artículo 5124-9. El cobro de lo indebido.*

1. Todo cobro indebido derivado de un contrato de crédito devengará inmediatamente el interés legal. Si el interés contractual fuese superior al legal, devengará inmediatamente el primero.

2. Si el cobro indebido se hubiera producido por dolo o negligencia del prestamista, el consumidor tendrá el derecho a la indemnización de los daños y perjuicios causados, que en ningún caso será inferior al interés legal incrementado en cinco puntos o al del contrato, si es superior al interés legal, incrementado a su vez en cinco puntos.

## SECCIÓN 2ª. EL CRÉDITO AL CONSUMO

### *Subsección 1ª. Ámbito de aplicación*

Artículo 5124-10. *El contrato de crédito al consumo.*

Por el contrato de crédito al consumo un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito bajo la forma de pago aplazado, préstamo, apertura de crédito o cualquier medio equivalente de financiación.

2. No se considerarán contratos de crédito a los efectos de esta Sección los que consistan en el suministro de bienes de un mismo tipo o en la prestación continuada de servicios, siempre que en el marco de aquéllos asista al consumidor el derecho a pagar por tales bienes o servicios a plazos durante el período de su duración.

Artículo 5124-11. *Exclusiones al ámbito de aplicación de la Sección 2ª.*

1. Quedan excluidos de la presente Sección los contratos enumerados en el art. 3 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

2. Los supuestos de aplicación parcial enumerados en el artículo 4 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo se regularán por las normas previstas en dicho artículo.

*Subsección 2ª. Información y actuaciones previas a la celebración del contrato de crédito*

Artículo 5124-12. *Oferta vinculante.*

1. El prestamista que ofrezca un crédito a un consumidor estará obligado a entregarle antes de la celebración del contrato un documento con todas las condiciones del crédito en términos idénticos a lo establecido en el artículo 5124-14 para la información previa al contrato, como oferta vinculante que deberá mantener durante un plazo mínimo de catorce días naturales desde su entrega, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a él.

2. Si esta oferta se hace al mismo tiempo que se comunica la información previa al contrato prevista en el artículo 5124-14, deberá facilitarse al consumidor en un documento separado que podrá adjuntarse a la Información normalizada europea sobre crédito al consumo.

Artículo 5124-13. *Información básica que deberá figurar en la publicidad.*

1. La información básica establecida en este artículo deberá incluirse en la publicidad y comunicaciones comerciales, así como en los anuncios y ofertas exhibidos en los locales comerciales, en los que se ofrezca un crédito o la intermediación para la celebración de un contrato de crédito, siempre que indiquen el tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del crédito para el consumidor.

2. La información básica especificará los elementos previstos en el art. 9.2 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo de forma clara, concisa y destacada mediante un ejemplo representativo.

3. Si se condicionara la concesión del crédito en las condiciones ofrecidas a la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio vinculado con el contrato de crédito, en particular un seguro, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha condición deberá mencionarse de forma clara, concisa y destacada, junto con la tasa anual equivalente.

Artículo 5124-14. *Información previa al contrato.*



1. El prestamista y, en su caso, el intermediario de crédito deberán facilitar de forma gratuita al consumidor, con la debida antelación y antes de que el consumidor asuma cualquier obligación en virtud de un contrato u oferta de crédito sobre la base de las condiciones del crédito ofrecidas por el prestamista y, en su caso, de las preferencias manifestadas y de la información facilitada por el consumidor, la información que sea precisa para comparar las diversas ofertas y adoptar una decisión informada sobre la suscripción de un contrato de crédito.
2. Esta información se facilitará mediante la Información normalizada europea sobre el crédito al consumo que figura en el anexo II de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.
3. Dicha información deberá respetar lo previsto en los apartados 3 a 9 del artículo 10 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

*Artículo 5124-15. Información previa a determinados contratos de crédito.*

1. El prestamista y, cuando proceda, el intermediario de crédito deberán facilitar de forma gratuita al consumidor, con la debida antelación y antes de que éste asuma cualquier obligación en virtud del contrato de crédito o una oferta relativa a los contratos de crédito previstos en el párrafo segundo del apartado 1 y en el apartado 4 del artículo 4 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, sobre la base de las condiciones del crédito ofrecidas por el prestamista y, en su caso, de las preferencias manifestadas por el consumidor y de la información facilitada por el mismo, la información que sea precisa para comparar las diversas ofertas y adoptar una decisión informada sobre la suscripción de un contrato de crédito.
2. Dicha información deberá cumplir lo previsto en los apartados 2 a 10 del artículo 12 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

*Artículo 5124-16. Excepciones a los requisitos de información precontractual.*

Los artículos 5124-4, 5124-14 y 5124-15 no se aplicarán a los proveedores de bienes o servicios que sólo actúen como intermediarios de crédito a título subsidiario, sin perjuicio de las obligaciones del prestamista de garantizar que el consumidor recibe la información y asistencia precontractual a que se refieren dichos artículos y sin las cuales no se podrá formalizar un contrato de crédito al consumo.

A los efectos de este artículo, se considera que los proveedores de bienes y servicios actúan como intermediarios de crédito a título subsidiario si su actividad como intermediarios no constituye el objeto principal de su actividad comercial, empresarial o profesional.

*Artículo 5124-17. Obligación de evaluar la solvencia del consumidor.*

1. El prestamista, antes de que se celebre el contrato de crédito, deberá evaluar la solvencia del consumidor, sobre la base de una información suficiente obtenida por los medios adecuados a tal fin, entre ellos, la información facilitada por el consumidor, a solicitud del prestamista o intermediario en la concesión de crédito. Con igual finalidad, podrá consultar los ficheros de solvencia patrimonial y crédito, a los que se refiere el artículo 29 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de

Carácter Personal, en los términos y con los requisitos y garantías previstos en dicha Ley Orgánica y su normativa de desarrollo.

En el caso de las entidades de crédito, para la evaluación de la solvencia del consumidor se tendrán en cuenta, además, las normas específicas sobre gestión de riesgos y control interno que les son aplicables según su legislación específica.

2. El prestamista no podrá poner el crédito a disposición del consumidor si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito no se cumplan según lo establecido en dicho contrato.

3. Si las partes acuerdan modificar el importe total del crédito tras la celebración del contrato de crédito, el prestamista deberá actualizar la información financiera de que disponga sobre el consumidor y evaluar su solvencia antes de aumentar significativamente el importe total del crédito.

### *Subsección 3ª. Información y derechos en relación con los contratos de crédito*

#### *Artículo 5124-18. Forma y contenido de los contratos.*

1. Los contratos de crédito sometidos a la presente Ley se harán constar por escrito en papel o en otro soporte duradero y se redactarán con una letra que resulte legible y con un contraste de impresión adecuado.

Todas las partes contratantes recibirán un ejemplar del contrato de crédito debidamente firmado por representante del prestamista.

2. El incumplimiento de la forma escrita a que se refiere el párrafo primero del apartado anterior dará lugar a la anulabilidad del contrato.

3. Además de las condiciones esenciales del contrato, el documento deberá especificar, de forma clara y concisa, los datos a que se refieren los apartados 2 a 4 del artículo 16 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

4. La penalización por la omisión de las menciones obligatorias a que se refiere el apartado anterior se regirá por lo establecido en los apartados 2 a 4 del artículo 20 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

#### *Artículo 5124-19. Liquidaciones a realizar por la ineficacia o resolución del contrato de adquisición.*

En caso de créditos concedidos para la adquisición de bienes determinados, cuando el prestamista o el vendedor recupere el bien como consecuencia de la nulidad o la resolución de los contratos de adquisición o financiación de dichos bienes, las partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones realizadas. En todo caso, el empresario o el prestamista a quien no sea imputable la nulidad del contrato tendrá derecho a deducir:

- a) El 10 por 100 del importe de los plazos vencidos en concepto de indemnización por la tenencia de las cosas por el comprador.
- b) Una cantidad igual al desembolso inicial por la depreciación comercial del objeto. Cuando esta cantidad sea superior a la quinta parte del precio de venta, la deducción se reducirá a esta última.

Por el deterioro de la cosa vendida, si lo hubiere, podrá exigir el vendedor, además, la indemnización que en derecho proceda.

*Artículo 5124-20. Obligaciones cambiarias.*

Cuando en la adquisición de bienes o servicios concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 5124-22, si el consumidor y su garante se hubieran obligado cambiariamente mediante la firma en letras de cambio o pagarés, podrán oponer al tenedor al que afecten las mencionadas circunstancias las excepciones que se basen en sus relaciones con el proveedor de los bienes o servicios correspondientes.

*Artículo 5124-21. Eficacia de los contratos de consumo vinculados a la obtención de un crédito.*

1. La eficacia de los contratos de consumo cuyo objeto sea la adquisición por parte de un consumidor de bienes o servicios, en los que el consumidor y el proveedor hayan acordado que el pago del precio por parte del consumidor se financie total o parcialmente mediante un contrato de crédito, quedará condicionada a la efectiva obtención de ese crédito. Será nulo el pacto en el contrato de consumo por el que se obligue al consumidor a un pago al contado o a otras fórmulas de pago, para el caso de que no se obtenga el crédito previsto.

Se tendrán por no puestas las cláusulas en las que el proveedor exija que el crédito para su financiación únicamente pueda ser otorgado por un determinado prestamista.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5124-22, la ineficacia del contrato de consumo determinará también la ineficacia del contrato de crédito destinado a su financiación, con los efectos previstos en el artículo 5124-19.

3. En todo caso, deberá quedar documentalmente acreditada la identidad del proveedor de los bienes o servicios en el contrato de consumo y la del prestamista en el contrato de crédito, de forma que cada uno de ellos aparezca ante el consumidor como sujeto de las operaciones relacionadas con los respectivos contratos de los que es parte.

El consumidor dispondrá en todo momento de la opción de no concertar el contrato de crédito, realizando el pago en la forma que acuerde con el proveedor del contrato de consumo.

*Artículo 5124-22. Contratos de crédito vinculados.*

1. Por contrato de crédito vinculado se entiende aquel en el que el crédito contratado sirve exclusivamente para financiar un contrato relativo al suministro de bienes específicos o a la prestación de servicios específicos y ambos contratos constituyen una unidad comercial desde un punto de vista objetivo.

2. Si el consumidor ha ejercido su derecho de desistimiento respecto a un contrato de suministro de bienes o servicios financiado total o parcialmente mediante un contrato de crédito vinculado, dejará de estar obligado por este último contrato sin penalización alguna para el consumidor.

3. El consumidor, además de poder ejercitar los derechos que le correspondan frente al proveedor de los bienes o servicios adquiridos mediante un contrato de crédito vinculado, podrá ejercitar esos mismos derechos frente al prestamista, siempre que concurren todos los requisitos siguientes:

a) Que los bienes o servicios objeto del contrato no hayan sido entregados en todo o en parte, o no sean conforme a lo pactado en el contrato.

b) Que el consumidor haya reclamado judicial o extrajudicialmente, por cualquier medio acreditado en derecho, contra el proveedor y no haya obtenido la satisfacción a la que tiene derecho.

*Artículo 5124-23. Contratos de crédito de duración indefinida.*

1. El consumidor podrá poner fin gratuitamente y en cualquier momento, por el procedimiento habitual o en la misma forma en que lo celebró, a un contrato de crédito de duración indefinida, a menos que las partes hayan convenido un plazo de notificación. El plazo de preaviso no podrá exceder de un mes.

2. Si así ha sido pactado en el contrato de crédito, el prestamista podrá poner fin por el procedimiento habitual a un contrato de crédito de duración indefinida dando al consumidor un preaviso de dos meses como mínimo, notificado mediante documento en papel o en otro soporte duradero.

3. Si así ha sido pactado en el contrato de crédito, el prestamista podrá, por razones objetivamente justificadas, poner fin al derecho del consumidor a disponer de cantidades de un contrato de crédito de duración indefinida.

El prestamista informará al consumidor de la terminación del contrato, indicando las razones de la misma mediante notificación en papel u otro soporte duradero, en la medida de lo posible antes de la terminación y, a más tardar, inmediatamente después de ella.

No se comunicará la información a que se refiere el párrafo anterior cuando su comunicación esté prohibida por una norma de la Unión Europea o sea contraria a objetivos de orden público o de seguridad pública.

4. Si se hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de crédito, el contrato de seguro se extinguirá al mismo tiempo que éste y el consumidor tendrá derecho al reembolso de la parte de prima no consumida.

*Artículo 5124-24. Derecho de desistimiento.*

1. El derecho de desistimiento de un contrato de crédito es la facultad del consumidor de dejar sin efecto el contrato celebrado, comunicándoselo así a la otra parte contratante en un plazo de catorce días naturales sin necesidad de indicar los motivos y sin penalización alguna.

El plazo para ejercer el derecho de desistimiento se iniciará en la fecha de suscripción del contrato de crédito o bien, si fuera posterior, en la fecha en que el consumidor reciba las condiciones contractuales y la información recogida en el artículo 5124-18.

2. El consumidor que ejerza el derecho de desistimiento tendrá las obligaciones siguientes:

a) Comunicarlo al prestamista antes de que expire el plazo previsto en el apartado 1, ateniéndose a la información facilitada por este último de acuerdo con la letra p) del apartado 3 del artículo 10 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, por medios que permitan dejar constancia de la notificación de cualquier modo admitido en Derecho.

Se considerará que se ha respetado el plazo si la notificación se ha enviado antes de la expiración del plazo, siempre que haya sido efectuada mediante documento en papel o cualquier otro soporte duradero a disposición del prestamista y accesible para él.

b) Pagar al prestamista el capital y el interés acumulado sobre dicho capital entre la fecha de disposición del crédito y la fecha de reembolso del capital, sin

ningún retraso indebido y a más tardar a los treinta días naturales de haber enviado la notificación de desistimiento al prestamista.

Los intereses adeudados se calcularán sobre la base del tipo deudor acordado. El prestamista no tendrá derecho a reclamar al consumidor ninguna otra compensación en caso de desistimiento, excepto la compensación de los gastos no reembolsables abonados por el prestamista a la Administración Pública.

3. En caso de que un prestamista o un tercero proporcione un servicio accesorio relacionado con el contrato de crédito sobre la base de un acuerdo entre ese tercero y el prestamista, el consumidor dejará de estar vinculado por dicho servicio accesorio si ejerce su derecho de desistimiento respecto del contrato de crédito conforme a lo dispuesto en el presente artículo. En caso de que este servicio accesorio sea un contrato de seguro de vida, el derecho de desistimiento se regirá en lo que sea aplicable por lo establecido en el artículo 83.a) de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, y en el resto de casos, el consumidor tendrá derecho al reembolso de la parte de prima no consumida.

4. Si el consumidor tiene derecho de desistimiento con arreglo a los apartados anteriores, no se aplicarán los artículos 10 y 11 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, ni el artículo 110 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

#### Artículo 5124-25. *Reembolso anticipado.*

1. En caso de reembolso anticipado del crédito, el prestamista tendrá derecho a una compensación que no podrá ser superior al 1 por 100 del importe del crédito reembolsado anticipadamente si el período restante entre el reembolso anticipado y la terminación acordada del contrato de crédito es superior a un año. Si el período no supera un año, la compensación no podrá ser superior al 0,5 por 100 del importe del crédito reembolsado anticipadamente.

4. Si el prestamista demuestra la existencia de pérdidas producidas de forma directa como consecuencia del reembolso anticipado del crédito, podrá reclamar excepcionalmente una compensación más elevada que la establecida en el apartado 1 de este artículo.

Si la compensación reclamada por el prestamista supera las pérdidas sufridas realmente, el consumidor podrá exigir la reducción correspondiente.

En este caso, las pérdidas consistirán en aplicar a la cantidad anticipada la diferencia entre el tipo de interés acordado inicialmente y el tipo de interés al que el prestamista pueda prestar el importe del reembolso anticipado en el mercado en el momento de dicho reembolso, teniendo asimismo en cuenta el impacto del reembolso anticipado en los gastos administrativos. A estos efectos, se considerará como tipo de mercado el Euribor al plazo más cercano a la fecha de vencimiento del préstamo.

#### Artículo 5124-26. *Cesión de derechos.*

1. Cuando los derechos del prestamista en virtud de un contrato de crédito o el propio contrato sean cedidos a un tercero, el consumidor tendrá derecho a oponer contra el tercero las mismas excepciones y defensas que le hubieren correspondido contra el acreedor originario, incluida la compensación.

2. Se informará al consumidor de la cesión indicada en el apartado anterior, excepto cuando el prestamista original, de acuerdo con el nuevo titular, siga prestando los servicios relativos al crédito al consumidor.

#### *Subsección 4ª. Intermediarios de crédito.*

Artículo 5124-27. *Obligaciones de los intermediarios de crédito respecto de los consumidores.*

1. Son obligaciones de los intermediarios de crédito:

a) Indicar en su publicidad y en la documentación destinada a los consumidores el alcance de sus funciones y representación, precisando en particular si trabajan en exclusiva con una o varias empresas o como intermediarios independientes.

b) En caso de que el consumidor deba pagar una remuneración al intermediario de crédito por sus servicios, informar de ella al consumidor y acordar con éste el importe de la misma, que deberá constar en papel u otro soporte duradero, antes de la celebración del contrato de crédito.

c) En caso de que el consumidor deba pagar una remuneración al intermediario de crédito por sus servicios, este último deberá comunicar el importe de la misma al prestamista, a efectos del cálculo de la tasa anual equivalente.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las obligaciones señaladas en la legislación reguladora de los intermediarios de crédito, y sin perjuicio de las obligaciones señaladas en la Ley 26/2006, de 17 de julio, de mediación de seguros y reaseguros privados, si se condicionara la concesión del crédito en las condiciones ofrecidas a la celebración de un contrato de seguro.

### SECCIÓN 3ª. EL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL

#### *Subsección 1ª. Ámbito de aplicación.*

Artículo 5124-28. *Ámbito de aplicación.*

La presente Sección se aplicará a:

1. Los contratos de crédito garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial.

2. Los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir.

Artículo 5124-29. *Exclusiones al ámbito de aplicación.*

La presente Sección no se aplicará a:

1. Los contratos de crédito de pensión hipotecaria en que el prestamista:

a) desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y

b) no persigue el reembolso del crédito hasta que no se produzcan uno o varios acontecimientos determinados en la vida del consumidor, según definan los

Estados miembros, salvo incumplimiento del consumidor de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de crédito.

2. Los contratos de crédito concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuyas TAE sean inferiores a las del mercado, y que no se ofrezcan al público en general.

3. Los contratos de crédito concedidos libres de intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del crédito.

4. Los contratos de crédito concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes.

5. Los contratos de crédito que son el resultado de un acuerdo alcanzado en los Tribunales.

6. Los contratos de crédito relativos al pago aplazado, sin intereses, comisiones ni otros gastos, de una deuda existente, y que no entren en el ámbito de aplicación del apartado 1, letra a).

### *Subsección 2ª. Información y prácticas previas a la celebración del contrato de crédito*

#### *Artículo 5124-30. Información básica que deberá figurar en la publicidad.*

1. Toda publicidad relativa a los contratos de crédito que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del crédito para el consumidor incluirá, de forma clara, concisa y destacada, la información básica indicada en el apartado 2 del artículo 11 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Información que, cuando proceda conforme a lo indicado en el apartado 3 de dicho precepto, se precisará mediante un ejemplo representativo y deberá conformarse siempre a este último.

2. Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la TAE.

3. La información mencionada en los apartados 1 y 2 deberá ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad.

#### *Artículo 5124-31. Prácticas de ventas vinculadas y combinadas.*

1. Se autoriza la práctica de ventas combinadas, pero se prohíben las ventas vinculadas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, el prestamista puede pedir al consumidor, a un miembro de su familia o a un pariente próximo del mismo que:

a) abra o mantenga una cuenta de pago o de ahorro, siempre que dicha cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el crédito u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago;

b) abrir o mantener un producto de inversión o un producto de pensión privada, cuando el producto de inversión o el producto de pensión privada que ofrezca

fundamentalmente al inversor unos ingresos tras su jubilación sirvan también para ofrecer una seguridad adicional al prestamista en caso de impago o acumular capital para efectuar reembolsos del crédito, pagar intereses del mismo o agrupar recursos con vistas a obtener el crédito;

c) celebrar un contrato de crédito por separado en relación con un contrato de crédito para una propiedad compartida con vistas a obtener el crédito.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, es lícita la práctica de ventas vinculadas cuando el prestamista pueda demostrar a su autoridad competente que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado acarrear un claro beneficio a los consumidores, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado.

4. En aquellos supuestos en que el prestamista exija al consumidor suscribir una póliza de seguros en relación con el contrato de crédito, el prestamista deberá aceptar la póliza de seguros de un proveedor distinto de su proveedor favorito cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente al nivel que haya propuesto el prestamista.

#### Artículo 5124-32. *Información general.*

1. Los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito facilitarán en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito.

2. Esta información general deberá especificar, como mínimo, los datos enumerados en el apartado 2 del artículo 13 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.

#### Artículo 5124-33. *Información precontractual.*

1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito que ofrezca un crédito a un consumidor estará obligado a entregarle antes de la celebración del contrato información personalizada para comparar los créditos disponibles en el mercado, evaluar sus implicaciones y tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de crédito. Dicha información personalizada se facilitará mediante la FEIN que figura en el anexo II de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial. Y se verá acompañada de una copia del proyecto de contrato de crédito.

2. Dicha información personalizada deberá ser entregada sin demora injustificada una vez que el consumidor haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias de conformidad con el artículo 5124-36.

3. La información personalizada a que se refiere el apartado 1 tendrá carácter de oferta vinculante debiendo el prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito mantenerla durante un período de reflexión previo a la celebración del contrato de crédito como mínimo de catorce días naturales desde su entrega.



4. La obligación impuesta en el apartado 3 no impedirá que el consumidor acepte la oferta en cualquier momento durante el período de reflexión.
5. La carga de la prueba de haber facilitado la información requerida en el presente artículo recaerá en el prestamista y, si ha lugar, en el intermediario de crédito.

*Artículo 5124-34. Requisitos de información en relación con los intermediarios de crédito.*

1. Con una antelación mínima de quince días naturales respecto de la prestación de cualquiera de las actividades de intermediación de crédito enumeradas en el artículo 4, punto 5, de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial el intermediario de crédito facilitará al consumidor, como mínimo, la información que figura en el artículo 15, apartados 1, de la Directiva mencionada.
2. Los intermediarios de crédito que no estén vinculados pero reciban comisiones de uno o más prestamistas informarán al consumidor, cuando este así lo solicite, de los diferentes niveles de comisión que abonen los distintos prestamistas que proporcionan los contratos de crédito que se ofrecen al consumidor. Se informará al consumidor de que tiene derecho a exigir esa información.
3. Cuando el intermediario de crédito cobre una remuneración al consumidor y reciba adicionalmente una comisión del prestamista o de un tercero, deberá explicar al consumidor si la remuneración se deducirá o no, total o parcialmente, de la comisión.

*Subsección 3ª. Obligación de evaluar la solvencia del consumidor*

*Artículo 5124-35. Obligación de evaluar la solvencia del consumidor.*

1. El prestamista, antes de que se celebre el contrato de crédito, deberá evaluar en profundidad la solvencia del consumidor. Dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar las perspectivas de cumplimiento por el consumidor de sus obligaciones en virtud del contrato de crédito.

En el caso de las entidades de crédito, para la evaluación de la solvencia del consumidor se tendrán en cuenta, además, las normas específicas sobre gestión de riesgos y control interno que les son aplicables según su legislación específica.

3. La evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor del bien inmueble de uso residencial que exceda del importe del crédito o en la hipótesis de que el valor de dicho bien inmueble aumentará, a menos que la finalidad del contrato de crédito sea la construcción o renovación del bien inmueble de uso residencial.
4. Cuando un prestamista celebre un contrato de crédito con un consumidor, el prestamista no podrá anular o modificar ulteriormente dicho contrato en detrimento del consumidor debido a que la evaluación de la solvencia no se haya efectuado correctamente. El presente apartado no se aplicará cuando se demuestre que el consumidor ha ocultado o falsificado conscientemente la información en los términos del artículo 5124-36.

El prestamista no podrá poner el crédito a disposición del consumidor si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de crédito no se cumplan según lo establecido en dicho contrato;

*Artículo 5124-36. Revelación y verificación de la información relativa al consumidor.*

1. La evaluación de la solvencia a que se refiere el artículo 5124-35 se llevará a cabo basándose en la necesaria información, que deberá ser suficiente y proporcionada, relativa a los ingresos y gastos y a otras circunstancias financieras y económicas del consumidor. El prestamista obtendrá esta información a partir de las fuentes internas o externas pertinentes, incluido el consumidor, y en ella figurará también la información facilitada al intermediario de crédito durante el proceso de solicitud del crédito. La información será comprobada adecuadamente.

2. Los intermediarios de crédito deberán presentar fielmente al prestamista correspondiente la información necesaria obtenida a través del consumidor, con el fin de que pueda realizarse la evaluación de la solvencia.

3. Los prestamistas especificarán de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el consumidor debe facilitar, así como el marco temporal en que el consumidor debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia del consumidor.

5. Los prestamistas podrán pedir aclaraciones sobre la información recibida como respuesta a la solicitud de la misma cuando sea necesario para permitir la evaluación de la solvencia.

6. Los prestamistas no podrán rescindir el contrato de crédito debido a que la información facilitada por el consumidor antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el prestamista podrá rescindir el contrato de crédito cuando se demuestre que el consumidor ha ocultado o falsificado conscientemente la información pertinente.

7. El prestamista o el intermediario de crédito advertirán al consumidor que, cuando el prestamista sea incapaz de llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el consumidor haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el crédito no podrá concederse.

#### *Subsección 4ª. Servicios de asesoramiento.*

*Artículo 5124-37. Normas aplicables a los servicios de asesoramiento.*

1. El prestamista y, en su caso, el intermediario de crédito informarán expresamente al consumidor, en el contexto de una determinada operación, de si se están prestando o pueden prestarse al consumidor servicios de asesoramiento.

2. Antes de la prestación de servicios de asesoramiento o, si ha lugar, antes de la celebración de un contrato para la prestación de servicios de asesoramiento,

el prestamista o el intermediario de crédito facilitarán al consumidor la información siguiente, en papel u otro soporte duradero:

a) el conjunto de productos que tomarán en consideración, de modo que el consumidor pueda comprender si la recomendación que se le hace se basa solo en la gama de productos propia del prestamista o en un conjunto más amplio de productos disponibles en el mercado, con arreglo al apartado 3, letra b);

b) si ha lugar, los gastos que se facturarán al consumidor por los servicios de asesoramiento o, si su importe no puede determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularlo.

La información a que se hace referencia en las letras a) y b) del presente apartado podrá facilitarse al consumidor en forma de información precontractual adicional.

3. Siempre que se presten servicios de asesoramiento al consumidor, además de los requisitos establecidos en los artículos 7 y 9 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial:

a) los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito recabarán la información que resulte necesaria sobre la situación personal y financiera del consumidor, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de crédito adecuados; el análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del consumidor a lo largo de la vigencia del contrato de crédito propuesto;

b) los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito vinculados y los intermediarios de crédito no vinculados tomarán en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito de su gama de productos y recomendarán uno o varios contratos de crédito de dicha gama que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del consumidor;

c) los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito actuarán en el mejor interés del consumidor:

1º. informándose de las necesidades y circunstancias del consumidor, y

2º. recomendándole contratos de crédito adecuados de conformidad con lo dispuesto en las letras a) y b)

d) los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito facilitarán al consumidor una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.

4. Los prestamistas y, en su caso, los intermediarios de crédito están obligados a advertir al consumidor de que debido a su situación financiera un contrato de crédito puede entrañar un riesgo específico para él.

#### *Subsección 5ª. El reembolso anticipado.*

Artículo 5124-38. *Reembolso anticipado.*

1. En caso de reembolso anticipado del crédito, el prestamista tendrá derecho a una compensación por amortización anticipada que no podrá ser superior:

a) al 0,5 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo, o

b) al 0,25 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el número anterior.

2. Si se hubiese pactado una compensación por amortización anticipada igual o inferior a la indicada en el apartado anterior, la compensación a percibir por la entidad acreedora será la pactada.

3. En caso de reembolso anticipado del crédito que se produzcan dentro de un periodo de revisión de tipos de interés cuya duración pactada sea igual o inferior a doce meses no habrá derecho a percibir por la entidad acreedora cantidad alguna en concepto de compensación por riesgo de tipo de interés.

4. En los restantes supuestos, la compensación por riesgo de tipo de interés será la pactada y dependerá de si la cancelación genera una ganancia o una pérdida de capital al prestamista.

En caso de cancelación parcial la regla que se le aplicará al porcentaje del capital pendiente que se amortiza.

5. El prestamista no podrá percibir compensación por riesgo de tipo de interés en el caso de que la cancelación del crédito o préstamo genere una ganancia de capital a su favor.

6. El contrato deberá especificar cuál de las dos modalidades siguientes para el cálculo de la compensación por riesgo de tipo de interés será aplicable:

Un porcentaje fijo establecido en el contrato, que deberá aplicarse sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación.

La pérdida, total o parcial, que la cancelación genere a la entidad, calculada de acuerdo al apartado 2. En este caso, el contrato deberá prever que la entidad compense al prestatario de forma simétrica en caso de que la cancelación genere una ganancia de capital para el prestamista.

## **CAPÍTULO V**

### **De los contratos usurarios**

Artículo 5125-1. Lo dispuesto en este Capítulo se aplicará a todo contrato por el que se otorgue financiación bajo la forma de pago aplazado, préstamo, apertura de crédito o cualquier medio equivalente mediante el cual, con independencia de la forma que revista, se conceda crédito contra una remuneración y surja para una de las partes la obligación de restitución en el que concurren las condiciones recogidas en el apartado siguiente.

Artículo 5125-2. Será usurario el préstamo en que, en el momento de celebración, exceda en más de 4 puntos porcentuales la tasa anual equivalente media practicada en el curso del semestre precedente por las entidades de crédito para operaciones de la misma naturaleza y que comporten riesgos análogos.

Artículo 5125-3. Si son estipulados intereses usurarios, la estipulación será nula y no se deberán intereses.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera. El Ministerio de Economía, por sí o a través del Banco de España, tomando como base los datos suministrados por éste último, publicará en el Boletín Oficial del Estado la media del tipo nominal de interés practicado por las entidades de crédito en el semestre precedente.

Segunda. El Ministerio de Economía y Competitividad, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, publicará una clasificación de las operaciones crediticias en categorías homogéneas que tendrán en cuenta el objeto, el importe, la duración, las características del prestatario.

Con base en dicha clasificación, el Ministerio de Economía y Competitividad, por sí o a través del Banco de España, publicará en el Boletín Oficial del Estado con carácter semestral para cada una de las categorías indicadas el tipo de interés resultante de la aplicación de la norma contenida en el artículo 5125-2 del Código Civil, tipo de usura que será aplicable a los contratos celebrados el semestre siguiente.

Tercera. Las referencias efectuadas a preceptos concretos de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial se entenderán efectuados a los preceptos equivalentes de la ley de transposición de dicha Directiva al derecho interno una vez ésta haya entrado en vigor.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. La Ley de Usura de 23 de julio de 1908

Segunda. Del Real Decreto de 22 de agosto de 1885, por el que se aprueba el Código de Comercio, los artículos 311 a 324 ambos inclusive.

## MEMORIA.

### **Préstamo de dinero.**

La tradicional caracterización del préstamo como un contrato real no se ajusta en absoluto a la realidad actual. Por ello, de la nueva regulación se deduce la inclusión del préstamo entre los contratos consensuales.

Se opta por invertir la regla prevista en el vigente 1755 CC y configurar el préstamo de dinero como un contrato naturalmente oneroso, posibilitando así que en base a relaciones familiares, de amistad o de otra índole se establezca un 0% de interés. Esta es la línea seguida por Códigos Civiles más modernos (art. 1815 CC italiano, art. 1141 CC portugués), y se ajusta a las cada vez más numerosas resoluciones que, tratándose de créditos concedidos por entidades crediticias, excluyen la posibilidad de financiación gratuita (vid. SAP Alicante de 12 junio de 2008 -JUR 2008\309694-, SAP Girona (Sección 2ª) de 22 septiembre de 2009 -AC 2009\2233-).

Lo habitual en aquellos ordenamientos jurídicos que configuran el contrato de mutuo como un contrato oneroso es la referencia al tipo de interés legal para aquellos supuestos en los cuales la remuneración del préstamo no ha sido prevista por las partes contratantes (vid. en Italia el tipo de interés legal por la remisión efectuada por el art. 1815 al art. 1284 CC o el art. 572-4 PCM). Si bien dicha alternativa no resulta descartable, lo cierto es que la referencia al tipo legal presenta algunos inconvenientes. Se ajusta más a la evolución de los tipos de mercado la media del tipo nominal de interés practicado por las entidades de crédito en el semestre precedente. Dato del que dispone el Banco de España como consecuencia del cumplimiento por las entidades de crédito de las obligaciones impuestas en el art. 4.2 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y puede poner a disposición del Ministro de Economía. Ahora bien, en este caso, a diferencia de lo que acontece en el Capítulo V relativo a los créditos usurarios, la referencia debe efectuarse al tipo nominal medio y no a la tasa anual equivalente, pues ésta engloba comisiones y otra serie de gastos. En consecuencia, en defecto de pacto de las partes relativo a la remuneración del préstamo, se aplicará la menor de las dos cuantías anteriores.

Por otro lado, se considera oportuno efectuar una referencia a los requisitos mínimos, comúnmente admitidos y consolidados, que habrán de reunir tanto el interés variable como las comisiones generadas por la contratación de un préstamo. Ahora bien, a diferencia de lo que acontece con el interés remuneratorio (fijo o variable), que constituye la contraprestación por la entrega del capital prestado, las comisiones retribuyen otro tipo de servicios, por lo que no se deberán sino cuando hubiesen sido expresamente establecidas.

Se ha considerado oportuno introducir un precepto en el que se haga referencia a la mora automática en el caso de que el prestatario no cumpla a tiempo sus obligaciones en línea con los arts. 7.4.9 de los Principios UNIDROIT y III-3:708 DCFR.

### **Del préstamo de otros bienes fungibles**

Aun cuando la atención se ha centrado sobre todo en el préstamo de dinero, se ha considerado conveniente efectuar una breve referencia al régimen jurídico del préstamo de otros bienes fungibles.

#### **De la apertura de crédito**

Se ha estimado oportuno, dentro del Título que la Propuesta de Código Civil dedica a los contratos de financiación, incluir la apertura de crédito. Ahora bien, no se ha pretendido agotar las diferentes modalidades que este contrato presenta en la práctica, sino recoger sus características básicas.

#### **De la financiación a consumidores (NO INCORPORADA AL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL).**

Se pretende llevar al Código Civil la regulación sustantiva de los contratos crediticios celebrados con consumidores. Ahora bien, tanto la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo como la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial contienen una regulación en algunos puntos (ej. las menciones contractuales) tan excesivamente minuciosa y detallada que no resulta adecuada cuando de lo que se trata es de elaborar el texto articulado de un Código Civil. No se deroga, por tanto, la regulación vigente en la que se recogen minuciosamente requisitos de los contratos y se imponen obligaciones con el alcance que precisa la propia regulación. Por otro lado, se efectúan remisiones a la Directiva de contratos de crédito para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial, en la medida en que, al no haber sido ésta incorporada a nuestro Derecho, carecemos de un texto legal al que efectuar la oportuna referencia, lo que se traduce en el carácter necesariamente provisional de las remisiones antedichas.

Se introduce un apartado 2 en el art. 5124-17 teniendo en cuenta que el Informe del Parlamento Europeo sobre la aplicación de la Directiva 2008/48/CE, de 19 de octubre de 2012, solicita que “solamente se concedan créditos cuando se ha demostrado la solvencia del consumidor”.

Mayores especificaciones merece la regulación de los créditos concedidos para la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

En concreto, el art. 3.3 de la Directiva 2014/17/UE permite a los estados miembros decidir no aplicar la regulación contenida en la misma a cinco supuestos concretos. Ninguno de ellos se ha estimado conveniente excluirlo de la protección del consumidor prevista en la Subsección 3ª.

En cuanto a las exclusiones que sí se recogen (art. 5124-29), el punto 5 La Directiva alude a los créditos resultado de un acuerdo alcanzado ante cualquier autoridad pública, basándose en un hipotético e irreal plus de protección en estos casos, por lo que consideramos la exclusión, en línea con la regulación del crédito al consumo, debe verse limitada a los créditos resultado de un acuerdo alcanzado ante los tribunales. Otras, en concreto las numeradas con los ordinales 2, 3, 4, aun cuando pensamos que el consumidor necesita la protección ofrecida por la Directiva, se mantienen por coherencia con la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

No obstante la prohibición general establecida en el art. 12.1 de la Directiva 2014/17/UE relativa a la práctica de ventas vinculadas, en los apartados 2, 3 y 4 se deja libertad a los Estados miembros para permitir este tipo de prácticas en los supuestos especificados, siempre que se reúnan ciertos requisitos, pues, tal y como los Considerandos 24 y 25 de la Directiva indican,

la combinación en paquetes de un contrato de crédito con uno o más servicios financieros puede beneficiar a los consumidores. Se ha acogido esta posibilidad.

En cuanto a la información precontractual prevista en el artículo 5124-33: 1º. Tendrá carácter de oferta vinculante que deberá mantenerse durante un período mínimo de catorce días naturales. Se amplía así el periodo de siete días previsto con carácter de mínimo en el art. 14 de la Directiva 2014/17/UE con una doble finalidad: ampliar la protección del consumidor en un sector de la contratación que reviste especial complejidad técnica, por un lado; equiparar el plazo de duración de la oferta con el previsto en la legislación de crédito al consumo. 2º. Por exigencias de la Directiva se insiste en el apartado 3 en el hecho de que se configura como un periodo de reflexión previo a la celebración del contrato de crédito, aunque ello pudiera resultar redundante e innecesario. 3º. En la medida en que no se contempla un derecho de desistimiento, la FEIN debe ir acompañada de una copia del proyecto de contrato de crédito; esta medida, aunque pudiera discutirse pues con la entrega de la FEIM el consumidor ya dispone de todos los datos que necesita para decidir si celebra o no el contrato, viene impuesto por el art. 14.11 de la Directiva 2014/17/UE.

En cuanto a los requisitos de información en relación con los intermediarios de crédito (art. 5124-34) la expresión “con suficiente antelación” contenida en el art. 15.1 de la Directiva 2014/17/UE se concreta en quince días naturales. La concreción del plazo protege más y mejor al consumidor a la par que introduce una mejora técnica y resulta coherente con el art. 20 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

#### **De los contratos usurarios.**

Consideramos la conveniencia, en línea con la legislación francesa, italiana, alemana o portuguesa, de configurar el fenómeno de la usura en clave marcadamente objetiva. Opción que nos acerca a la regulación existente en países de nuestro entorno y se enmarca en la línea de la que, todo indica, será la futura disciplina europea de este fenómeno. Vid. apartado 4.4.1. del Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre el tema «Protección de los consumidores y tratamiento adecuado del sobreendeudamiento para evitar la exclusión social» (Dictamen exploratorio) de 2014.

El interés usurario debe hacer referencia a un concepto amplio de interés que abarque tanto interés nominal como comisiones, lo que conduce a la tasa anual equivalente. Esta medida no sólo nos equipara a países como Francia o Italia sino que evita que el prestamista respete los límites establecidos en cuanto a la cuantía del tipo de interés nominal pero, sin embargo, tenga lugar un incremento significativo de las comisiones estipuladas como medio de incrementar la rentabilidad de la operación.

Ante la calificación de un contrato como usurario, la estipulación de intereses será nula. Con esta medida se persigue penalizar al usurero que ha estipulado intereses excesivos y se acomoda a las exigencias europeas en materia de cláusulas abusivas pues, en la contratación con consumidores, es más que probable que una estipulación en la que se establezcan unos intereses usuarios encaje igualmente en la noción de cláusula abusiva, evitando así los problemas de concurrencia normativa. Se trata, en definitiva, de una sanción civil indirecta dirigida a prevenir la transgresión de una norma



de orden público y, por tanto, de interés general, como es la que reprende la usura.